

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

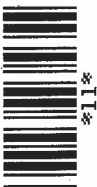
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午後 1 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 4 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続添付書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 10 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 600, 000 2, 880, 000	一括	720, 000	40, 115	0
1	1, 670, 000				
2	1, 930, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 豊田市大島町錦
 地 番 47 番 8
 地 目 宅地
 地 積 187.12 平方メートル

- 2 所 在 豊田市大島町錦 47 番地 8
 家屋 番号 47 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 95.98 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 17.16 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 大河内 真 澄

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 豊田市大島町錦
 地 番 47番8
 地 目 宅地
 地 積 187.12平方メートル

- 2 所 在 豊田市大島町錦 47番地8
 家屋 番号 47番8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 95.98平方メートル
 2階 23.18平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 17.16平方メートル



令和 7 年(ヌ)第 20 号

令和 7 年 6 月 9 日受理

令和 7 年 7 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 久 林 靖

物 件 目 録

- 1 所 在 豊田市大島町錦
 地 番 47 番 8
 地 目 宅地
 地 積 187.12 平方メートル

- 2 所 在 豊田市大島町錦 47 番地 8
 家屋 番号 47 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 95.98 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 17.16 平方メートル

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの妻)	1 物件2建物（以下、「本件建物」という。）には、現在、私と夫（A）と子供1人の家族合計3人が居住しています。 2 物件1土地（以下、「本件土地」という）および本件建物のいずれも、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 本件建物内の1階の和室②で雨漏りします。 4 本件建物内で猫を2匹飼育しています。 5 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ A (債務者)	1 本件建物には、現在、私が妻と子供1人と共に家族合計3人で居住しています。 2 本件土地および本件建物のいずれも、他の誰とも使用に関する取り決めや貸借関係はありません。 3 本件建物内の1階の和室②で雨漏りします。 4 本件建物内で猫を2匹飼育しています。 5 本件建物内において、過去に、事件・事故・自殺・他殺等による死亡の事実はありません。
■ 豊田市役所土木管理課担当者	1 物件1土地が北西側で接する道路は、市が管理する道路です。市道ではなく、法定外道路です。 2 物件1土地が北東側および南東側で接する水路は、豊田土地改良区が管理する水路です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

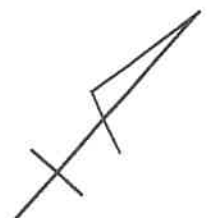
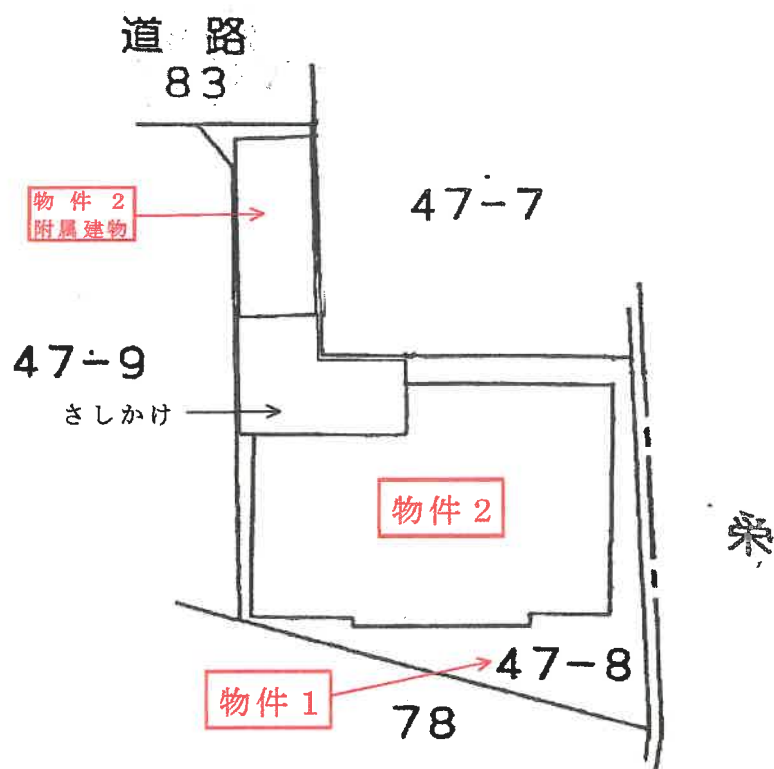
- 1 本件物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況等から本報告書に記載のとおり認められる。
- 2 本件土地は、北西側で道路に隣接している。
- 3 本件土地の西角には、境界標と思われる杭等が設置されていた。本件土地の範囲は、北西側道路と北東側および南東側水路、その他はフェンス等で囲まれた部分であると思われる。
- 4 本件建物は、本件土地を敷地として建っている居宅で建物間取図（概略）のとおり使用されている。
- 5 本件建物内の居間の壁に破損等が見られる（写真No.⑦参照）。
- 6 本件建物内の和室②の天井に雨漏り跡が見られる（写真No.⑧⑨参照）。
- 7 本件建物と南西側隣家が近接しており、本件建物の庇等と南西側隣家の庇等の、どちらか一方が、または、双方が相互に越境している可能性がある（写真No.③参照）。
- 8 本件建物内を見渡した範囲においては、本件建物内の傷みの程度については、居間の壁の破損等および和室②の雨漏り跡等の状況等から劣化の程度が大きいものと思われる。
- 9 その他の本件調査結果及び執行官の意見は、本報告書のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 6月 11日 (水) 11:40-12:05	物件所在地	物件確認, Bから面談聴取, 外部写真撮影
7年 6月 11日 (水) 13:55-14:05	名古屋法務局岡崎支局	登記簿謄本, 公図, 建物図面等交付申請
7年 6月 12日 (木)	当庁	所有者宛照会書面作成郵便送付
7年 6月 23日 (月) 13:50-14:25	物件所在地	評価人と共に立入調査, Aから面談聴取, 間取り確認, 屋内写真撮影, 外部写真撮影
7年 6月 30日 (月) 14:50-14:55 15:30-15:35	携帯電話	豊田市役所土木管理課担当者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

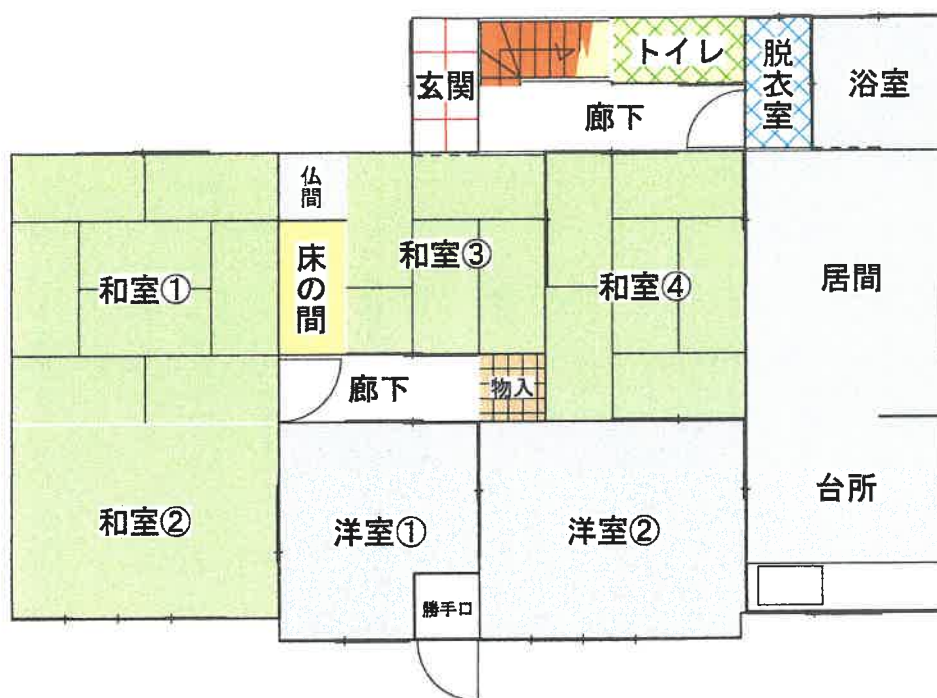
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

土地建物配置図
(概略)

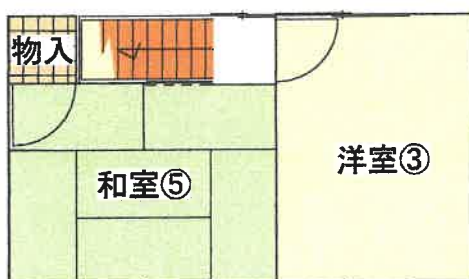


建 物 間 取 図 (概 略)

1 階



2 階



附属建物



①

物件2主である建物

物件2建物(附属建物1)



道路

本件土地

②

物件2主である建物



本件土地

③

南西側隣地との境界付近の状況

物件2建物(附属建物1)

南西側隣家



④

屋内の状況 和室③



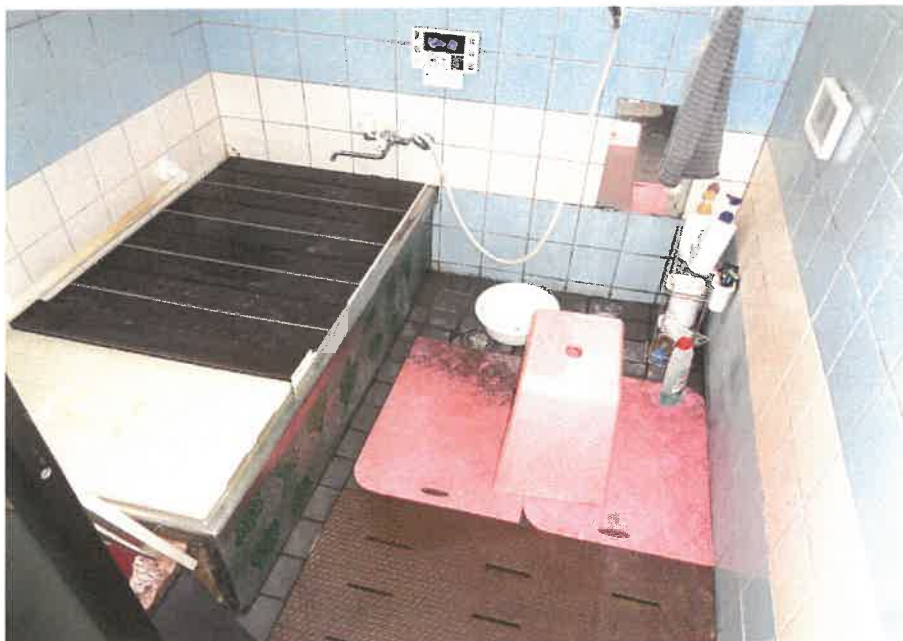
⑤

屋内の状況 和室④



⑥

屋内の状況 浴室



⑦

屋内の状況 居間 壁の破損等



⑧ 屋内の状況 和室② 天井の雨漏り跡



⑨ 屋内の状況 和室② 天井の雨漏り跡



令和 7 年 (ヌ) 第 20 号
令和 7 年 6 月 11 日 受 理
令和 7 年 6 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 26 日 評 価
発行番号 つ鑑第 25-007 号

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

青山 幸憲

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,600,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,670,000円
物件2 (建物)	金	1,930,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合については担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	豊田市大島町錦 4 7 番 8 宅地 1 8 7 . 1 2 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	豊田市大島町錦 4 7 番地 8 4 7 番 8 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 9 5 . 9 8 m ² 2 階 2 3 . 1 8 m ² 1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 1 7 . 1 6 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1 ・ 2	物件 1 には、附属資料 5 に示す通り、物件 2 のほかにさしかけが存在する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	名鉄三河線「三河八橋」駅 北西方 道路距離約4.3km 高岡ふれあいバス「前林隅田」停留所 北西方 道路距離680m (附属資料1「位置図」参照)	
付近の状況	農地の他一般住宅等が見られる小規模開発された地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% — 宅地造成工事規制区域、特定都市河川流域
画地条件	地積 187.12㎡ 間口 約4.0m 奥行 約10.0～17.0m 形状 旗竿地 その他 —	
接面道路の状況	北西側幅員約4.0m道路に接面。(当該道路は建築基準法第42条第1項第3号に規定する道路である。)	
土地の利用状況等	物件1は、物件2建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 ガス配管 下水道	有り 引込可(プロパンガス) 引込可(個別浄化槽)
土壌汚染の可能性の調査	有害物質指定特定施設事業所届出リストに掲載は無く、登記事項証明書上・住宅地図上に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の可能性(正確には専門的測定を要す)を示す履歴は特に存しなかった。	
特記事項	・隣地は戸建住宅、農地等 ・物件1は、市街化調整区域内の現況宅地である。豊田市都市整備部にて確認したところ、当該建築物の増改築・再築等については、線引前より宅地利用していると判断できる敷地と確認できないとのことである。又、物件2の建築に係る建築基準法及び都市計画法に規定する諸手続きについて確認できないとのことである。既存建物と同一用途の増改築等の場合は、新たな許可等の手続きを要する可能性が高いとのことである。	

	・市町村作成の水防法に基づくマップ「洪水・雨水出水・高潮浸水想定区域」の調査の結果、マップあいち、豊田市役所備付けのハザードマップ等によると、洪水ハザードマップ想定最大浸水深1.0～3.0m未満の区域に該当する。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び	建築年月日(登記記載)	昭和51年4月30日新築、平成4年月日不詳増築
経済的残存 耐用年数	経 過 年 数 経済的残存耐用年数	約49年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦葺等 亜鉛鋼板等 合板等 合板等 フローリング、畳等 電気、上水道、個別浄化槽、プロパンガス等 －
床面積(現況)	延119.16㎡	
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	居宅として使用。 台所＋居間＋洋室（3部屋）＋和室（5部屋） （附属資料6 建物間取図（概略）のとおり）
品 等	劣る	
保守管理の状 態	劣る	
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」	
特 記 事 項	・ペット（猫）を飼育している。 ・内壁の破損、床の撓み等の他経年相応の傷み等の劣化等が認められる。	

区 分	附属建物		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年月日不詳新築 約35年 約0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺等 鋼板等 鋼板等 鋼板等 コンクリート床等 電気等 －	
床面積(現況)	17.16㎡		
現況用途等	現 況 用 途 間 取 り	車庫として使用。 車庫 (附属資料6 建物間取図(概略)のとおり)	
品 等	劣る		
保守管理の状 態	劣る		
建物の利用状 況	「現況調査報告書の記載のとおり」		
特 記 事 項	経年相応の傷み等の劣化等が認められる。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	58,100	0.61	187.12	0.90	5,970,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。（以下同じ）

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 豊田（県）-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.8 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 112 & = & 58,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : 特に無し

◇地域格差 : 街路条件、環境条件等の格差を考慮。

イ 個別格差 : 旗竿地0.75×河川隣接に伴うリスク0.9×許可等を要するリスク0.9=0.61

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 地上建物の存在による減価率を△10%の減価と判定した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主)	176,000	119.16	0.02	420,000
2 (附)	55,000	17.16	0.03	30,000

ウ 現価率

2 (主)

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 49 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 20 \%) = 0.02$$

2 (附)

$$\text{現価率} = [\text{残価率 } 3 \% + (1 - \text{残価率 } 3 \%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / (\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} + \text{経過年数 } 35 \text{ 年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等 } 10 \%) = 0.03$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,970,000	0.50	法定地上権	2,990,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1について法定地上権と判断し、その割合を50%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 (円) ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評 価 額 (円) {(ア±イ)-ウ} ×エ×オ
1	5,970,000	－ 2,990,000		0.80	0.70	1,670,000
2	450,000	＋ 2,990,000	0	0.80	0.70	1,930,000
一括価格(合計)						3,600,000

ウ 占有減価額修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2は築50年弱経過した中古物件に伴う市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ、競売市場修正率として0.70を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査価格 豊田（県）－15

所 在： 豊田市大島町豊35番

価 格： 64,500 円／m²

位 置： 名鉄名古屋本線「知立」駅の北東方道路距離約4.5km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 宅地 682m²

供給処理施設： ガス・水道

接 面 街 路： 南東側約4.2m市道に接面

用 途 指 定 等： 市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要： 農家住宅を中心に一般住宅、作業場、農地等が混在する住宅地

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 土地建物配置図（概略）
- 6 建物間取図（概略）
- 7 写真

以 上

附属資料 1

位置図



附属資料 2

付近案内図

対象不動産

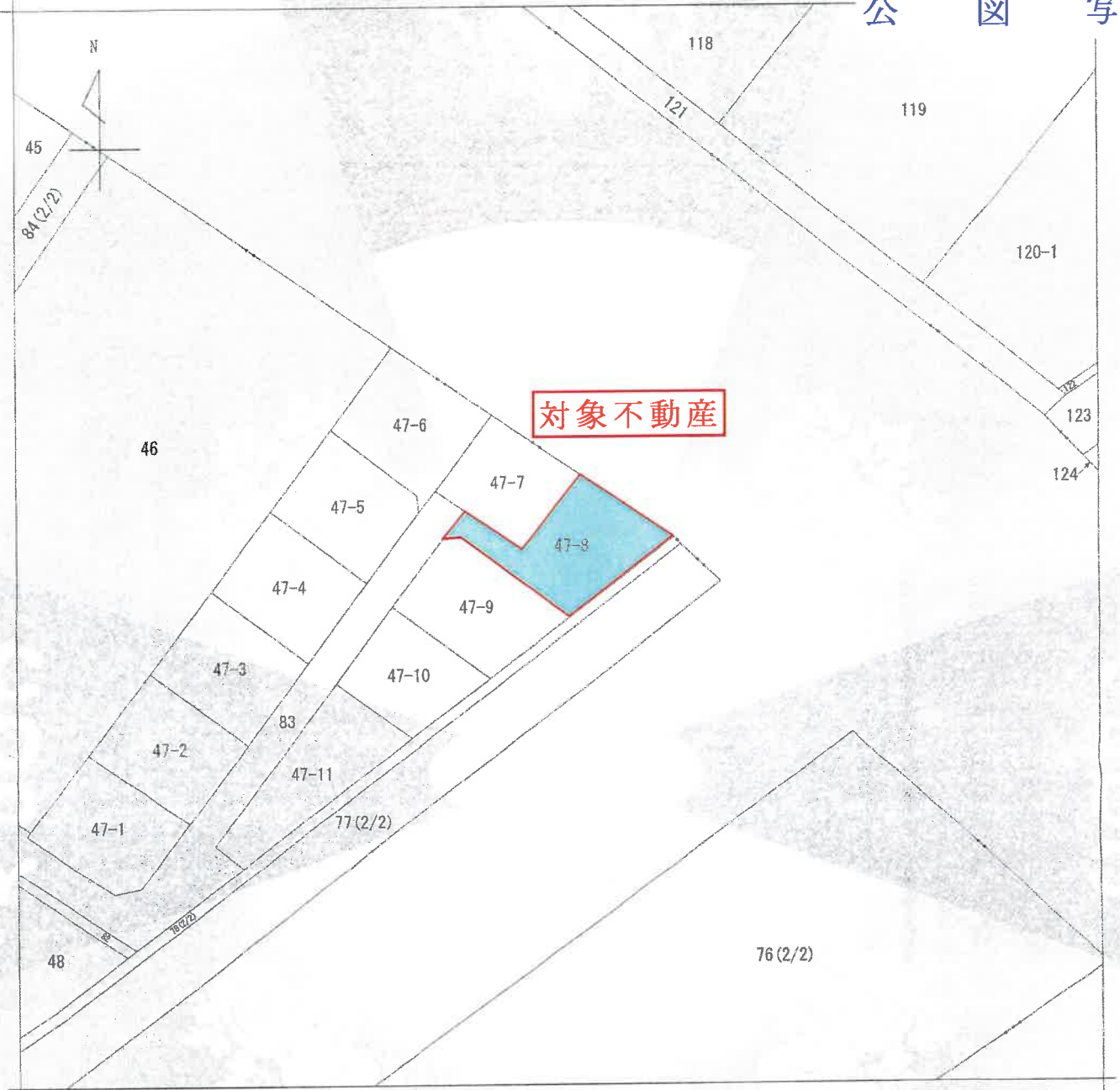


S = $\frac{1}{1,875}$

A 4 判に縮小

附属資料 3

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 豊田市大島町錦					地 番 47番8	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類 地図に準ずる図面	種 類 土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和52年5月23日			備 付 年 月 日 (原図)	昭和52年5月23日		補 事 記 項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和7年2月20日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M51260

(1/1)

A 4 判に縮小

建物図面

47番8

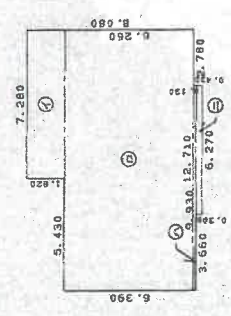
家屋番号

豊田市大島町錦47番地8

建物の所在

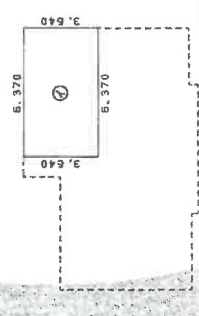
0039363 各階平面図

主たる建物1階



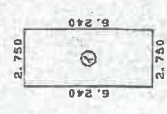
求積表

主たる建物2階



求積表

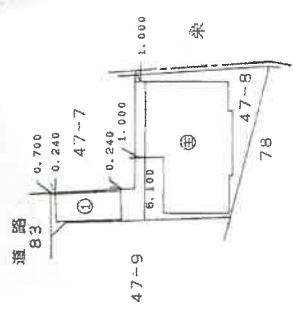
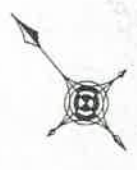
附属建物(符号1)



求積表

① 2.750 x 6.240 = 17.160000

床面積 17.15 m²



製作者

(平成14年4月
(愛知県土地家屋

縮尺

250

申請人

縮尺

1/500

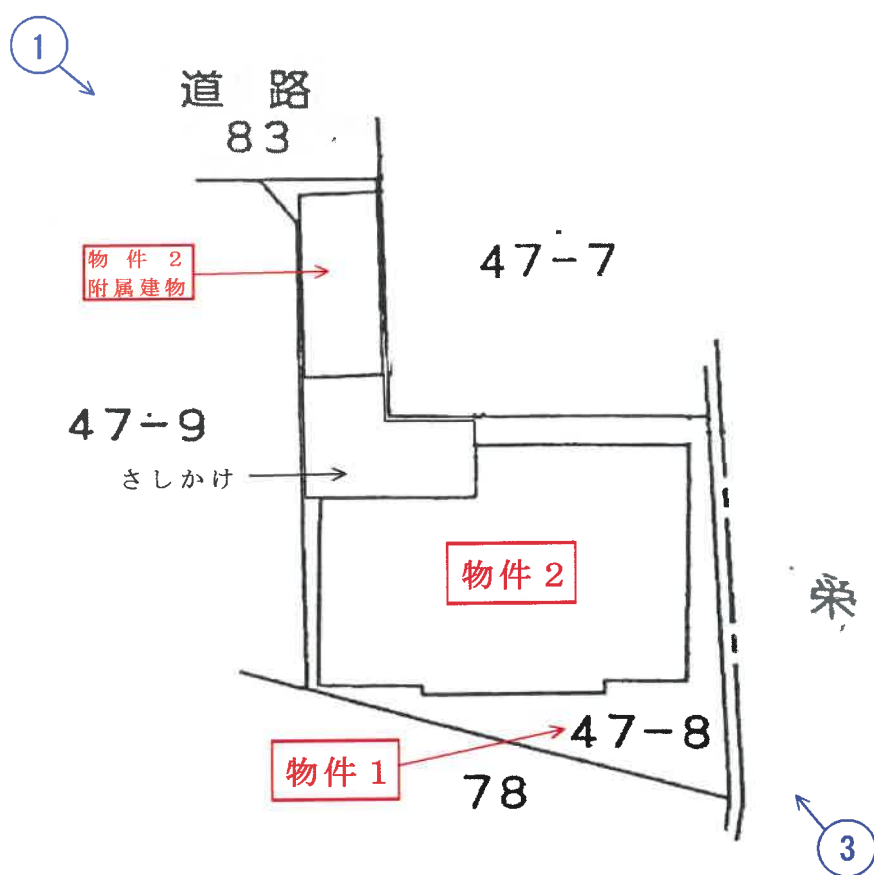
会 用 紙

登記年月日：平成14年5月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(名古屋法務局豊田支庁管轄)
令和7年2月20日 東京法務局豊田出張所 登記

附属資料 5

土地建物配置図 (概 略)



○➡ は撮影方向を示す

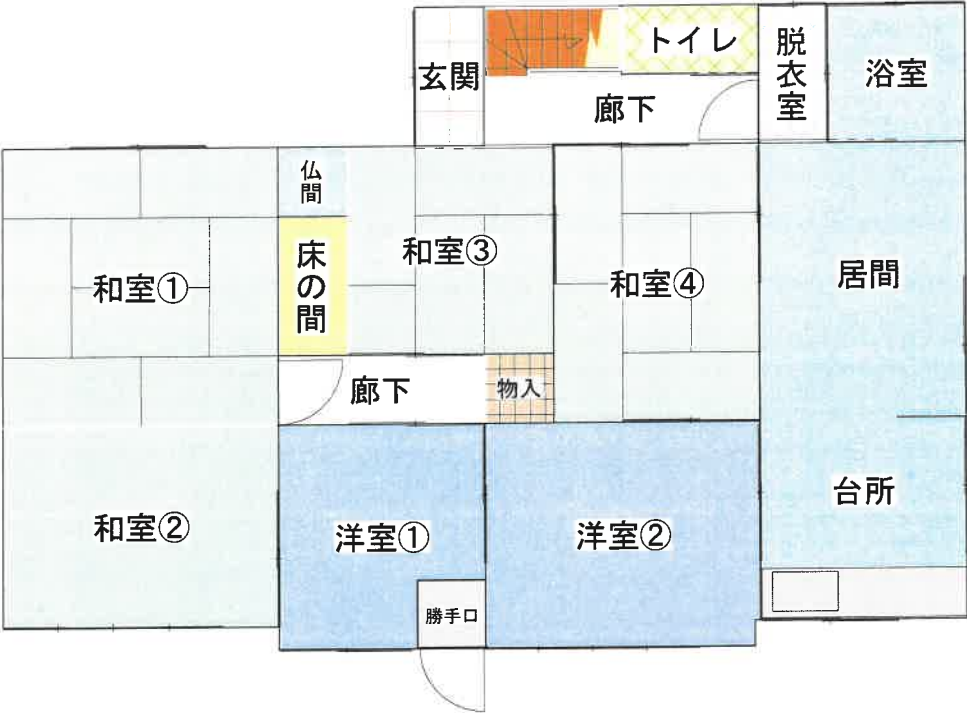


附属資料 6

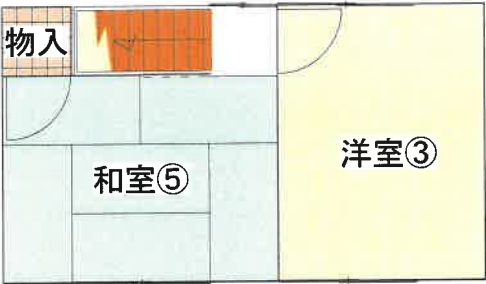
建物間取図

1 階

(概 略)



2 階



附属建物



①



②



③

